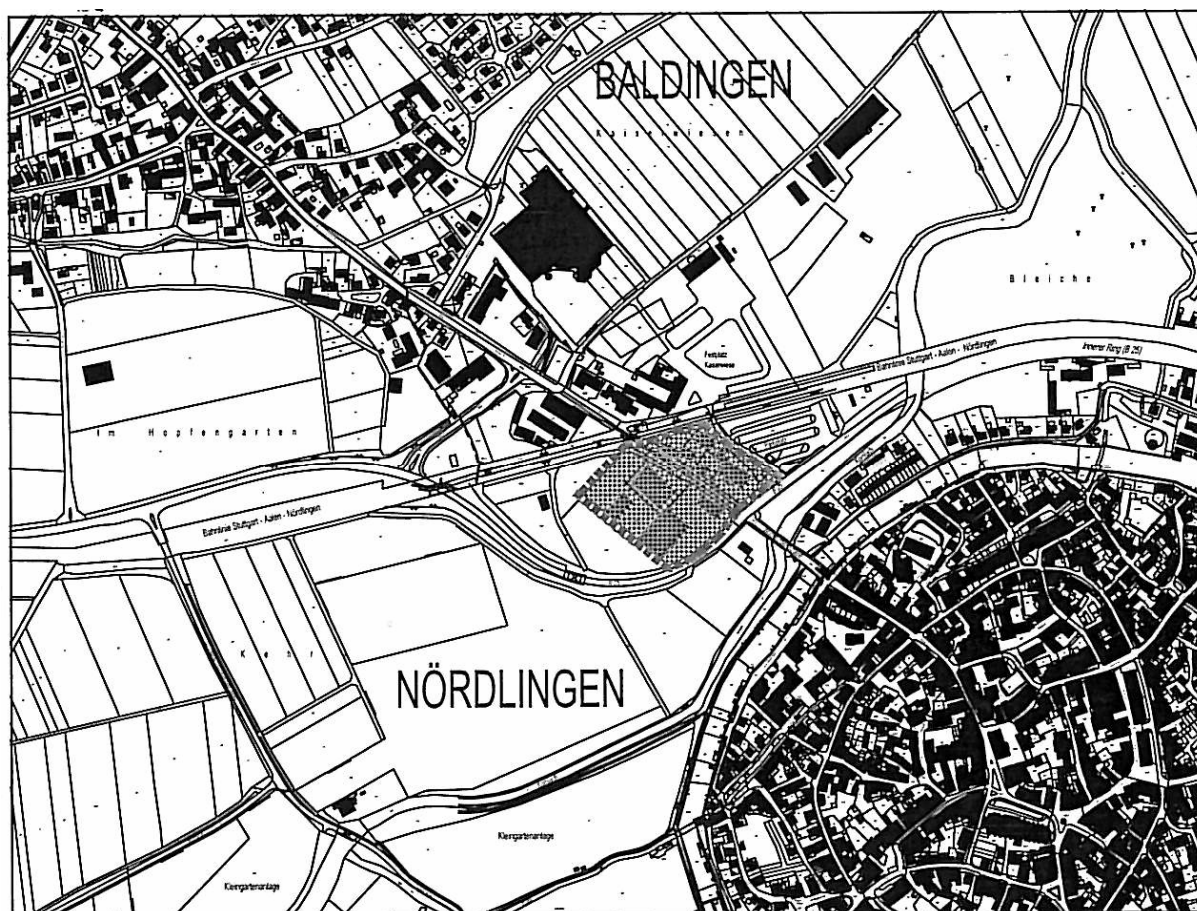


### 1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt beiderseits der Würzburger Straße zwischen der B 25 „Innerer Ring“ und der Bahnlinie Aalen - Nördlingen – Donauwörth. Es handelt sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 142 „Würzburger Straße“.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Parkplatz Kaiserwiese
- im Südosten durch die B 25 „Innerer Ring“
- im Südwesten durch die Nordostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1315/2 sowie deren Verlängerung bis zum Grundstück Fl.-Nr. 1322, alles Gemarkung Nördlingen
- im Nordwesten durch die Südostgrenze der Fl.-Nr. 1322, Gem. Nördlingen
- im Norden durch die Bahnlinie Aalen – Nördlingen – Donauwörth

## 2. Flächennutzung

Die Würzburger Straße war von jeher Bindeglied und Hauptverbindung zum Stadtteil Baldingen. Als Bundesstraße klassifiziert hatte sich im Bereich bis zur Bahnlinie Aalen – Nördlingen – Donauwörth eine gemischte Nutzung aus Gewerbe-, Handels- und, zu einem geringeren Teil, Wohnnutzung angesiedelt.

Wegen der Umlenkung des Verkehrs, hatte der Bau der Westumgehung von Baldingen (B 25 / B 29) auch Auswirkungen auf die innere Erschließung dieses Bereiches durch das Schließen des schienengleichen Bahnüberganges und den Umbau zu einer Geh- und Radwegunterführung.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde, im Zusammenhang mit dem Bau der Umfahrung, der Bereich zwischen Umfahrung und Bahnlinie städtebaulich neu geordnet und als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen, zum Schutz der Verkaufslage „Altstadt“, auf bestimmte Branchen und Sortimente beschränkt und nur ausnahmsweise zulässig. Angesiedelt haben sich jedoch meist Handelsnutzungen. Auch weitere Anfragen bezogen sich häufig auf den Handel.

## 3. Anlass der Planänderung

Aufgrund des geänderten Kaufverhaltens, aber auch aufgrund der sich ändernden Angebotspalette (Angebotsformen und –darbietung) hat sich der Druck im Bereich des großflächigen Einzelhandels auf die Städte und Gemeinden immer mehr verstärkt. Auch auf der Gesetzesseite ist eine (teilweise) Wandlung eingetreten; so wurde die Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern (FOC) unter bestimmten Bedingungen ermöglicht.

Immer wieder werden auch in Nördlingen Anfragen aus unterschiedlichen, meist innenstadtrelevanten Einzelhandelsbereichen für verschiedene Standorte gestellt. Der Stadtrat der Stadt Nördlingen hat sich nun, aufgrund der geänderten Sachlage, entschieden, seine Planungen neu zu überdenken.

Anstoß, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Würzburger Straße“ und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) einzuleiten, waren mehrere Anfragen ortsansässiger Händler zum Elektrogroßhandel in diesem Bereich, die bisher immer abschlägig beschieden werden mussten. Die Nachfrage eines dieser Händler bei der Regierung von Schwaben auf Erweiterung seiner Verkaufsfläche in diesem Bereich von 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1200 m<sup>2</sup> bis 1300 m<sup>2</sup> wurde von dieser, nach Prüfung der Angaben, für möglich gehalten.

Wesentliche Gesichtspunkte der Befürwortung waren:

- Lage direkt an der Altstadt („integrierte Lage“)
- Fußläufigkeit noch gegeben (Rückkopplung zur Altstadt)
- Produktpalette kann in der Altstadt wegen der dortigen kleinteiligen Struktur nicht angeboten werden
- Aufgrund der Mobilität der Bevölkerung fahren die Bürger in andere Städte, wenn am eigenen Ort kein entsprechendes Angebot vorhanden ist (Schwächung der Gesamtwirtschaftskraft der Stadt durch Abfluss der Kaufkraft. Dadurch ist langfristig, wegen fehlender finanzieller Mittel, sogar der Erhalt der denkmalgeschützten Altstadt gefährdet)
- Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes (auch im Zusammenhang stehend mit vorangehendem Punkt)

Für die Stadt Nördlingen gilt es daher abzuwägen, was außerhalb der Altstadt und an welchen Standorten angeboten werden kann, um einerseits die Kaufkraft der Gesamtstadt zu erhalten und zu stärken, ohne andererseits den Bereich der Altstadt als wirtschaftlichen Faktor und in seiner Anziehungskraft und Attraktivität wesentlich zu schwächen.

Im vorgesehenen Bereich an der Würzburger Straße konnte der Stadtrat davon ausgehen, dass über den Bereich hinaus, auch ein Austausch und positive Synergieeffekte mit der Verkaufslage Altstadt entstehen können.

Zur Prüfung der Problematik und endgültigen Abstimmung sowie zur Gewährleistung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat der Stadt Nördlingen beschlossen den Bebauungsplan Nr. 142 „Würzburger Straße“ in dem maßgeblichen Teilbereich zu ändern. Parallel dazu wird eine Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich durchgeführt.

#### 4. Planung

Grundsätzliche bauliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollen im Geltungsbereich nicht vorgesehen werden. Die Bebauungsplanänderung hält sich bezüglich Bebaubarkeit an die bestehende und genehmigte Bebauung. Die Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden beibehalten oder an den Bestand angeglichen, ebenso auch die Stellplätze.

Auch das Maß der baulichen Nutzung sowie Grün- und Freiflächen werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan oder dem Bestand festgesetzt. Die Erschließung mit dem begleitenden Grün entspricht der ausgeführten Maßnahme. Wasserwirtschaftliche und denkmalpflegerische Flächen werden nachrichtlich übernommen. Die Ver- und Entsorgung ist schon für den Bestand gesichert.

Die einzige wesentliche Änderung betrifft die Art der Nutzung. Aufgrund der oben dargestellten Problematik soll das bisherige Gewerbegebiet westlich der Würzburger Straße als „Sondergebiet Handel“ festgesetzt werden. Um evtl. mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Verkaufslage „Altstadt“ weitgehend zu vermeiden, werden die Verkaufsflächen sowie Branchen und Sortimente durch Festsetzungen beschränkt.

Obwohl der Handel bisher grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise in Branchen und Sortimenten eingeschränkt zulässig war, hat sich faktisch in dem Bereich viel Handel angesiedelt. Die bisher ausnahmsweise Zulässigkeit soll nun in allgemeine umgewandelt werden. Das Spektrum der Branchen und Sortimente wird nur unwesentlich erweitert. Für Elektroartikel incl. Computer soll im gesamten Geltungsbereich eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> zulässig sein. Dies kann innerhalb der bisherigen Baugrenzen verwirklicht werden.

Auf der Ostseite der Würzburger Straße bleibt die Festsetzung als Mischgebiet erhalten. Die Fläche der ehemaligen Jugendherberge wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

#### 5. Immissionsschutz

##### Allgemeine Anforderungen

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet und Mischgebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

#### Festsetzungen zu den zulässigen Lärmemissionen

Um eine Überschreitung der zulässigen Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA06-070-G01.doc vom 22.05.2006 aufzeigt, werden die um 3 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten.

An den Gebäuden im Mischgebiet innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten. Hier ist eine Ausschöpfung erforderlich, da durch die vorhandenen Betriebe im Sondergebiet (Mc Donald's und Mexikanisches Restaurant usw.) bereits eine Ausschöpfung der Immissionskontingente erfolgt. Entsprechend dem Bescheid vom Landratsamt Donau-Ries ist für das mexikanische Restaurant (Fl. Nr. 1315/5) der Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Dieser Wert wird aber nicht ausgeschöpft, da vom Betreiber der Anlage nachgewiesen wurde (Ergänzung zu den schalltechnischen Gutachten, GERLINGER + MERKLE, BV Nachtcafe in Nördlingen vom 12. Juli 1999), dass am IP12 der Beurteilungspegel nachts bei 39 dB(A) und am IP14 bei 42 dB(A) liegt. Für das Mc Donald's Restaurant wurde entsprechend den vom Betreiber vorgelegten Unterlagen (Müller-BBM GmbH, Bauvorhaben Mc Donald's Restaurant an der Würzburger Straße in Nördlingen; Bericht Nr. 30 992 / 2 vom 15.03.1996) von einem Beurteilungspegel am IP12 von nachts 40,4 dB(A) ausgegangen. Tagsüber wurden die zulässigen Lärmemissionen höher angesetzt, um eine gebietstypische Nutzung (Lärmemissionen zwischen Gewerbe- und Industriegebiet) zu ermöglichen.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Betriebe innerhalb des Bebauungsplangebietes der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Hierfür sind die Orientierungswert-Anteile zu berechnen (die Orientierungswert-Anteile stellen die Immissionsrichtwert-Anteile nach TA-Lärm dar).

Die Orientierungswert-Anteile ergeben sich aus der Größe der Grundstücksfläche und der Entfernung zu den relevanten Immissionspunkten außerhalb des Bebauungsplangebietes:

$$L_{\text{Anteil}} = L_{\text{WA}} - L_s$$

$$L_{\text{WA}} = L_{\text{WA}/\text{m}^2} + 10 \cdot \log(S_{\text{GF}}/S_0)$$

$$L_s = 10 \cdot \log(4 \cdot \pi \cdot s^2 / s_0^2) \text{ in dB}$$

mit

$L_{\text{Anteil}}$  = Orientierungswert-Anteil bzw. Immissionsrichtwert-Anteil in dB(A)

$L_{\text{WA}}$  = Schalleistungspegel in dB(A)

$L_{\text{WA}/\text{m}^2}$  = immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)

$S_{\text{GF}}$  = Größe der Grundstücksfläche in  $\text{m}^2$

$S_0$  = Referenzgröße 1  $\text{m}^2$

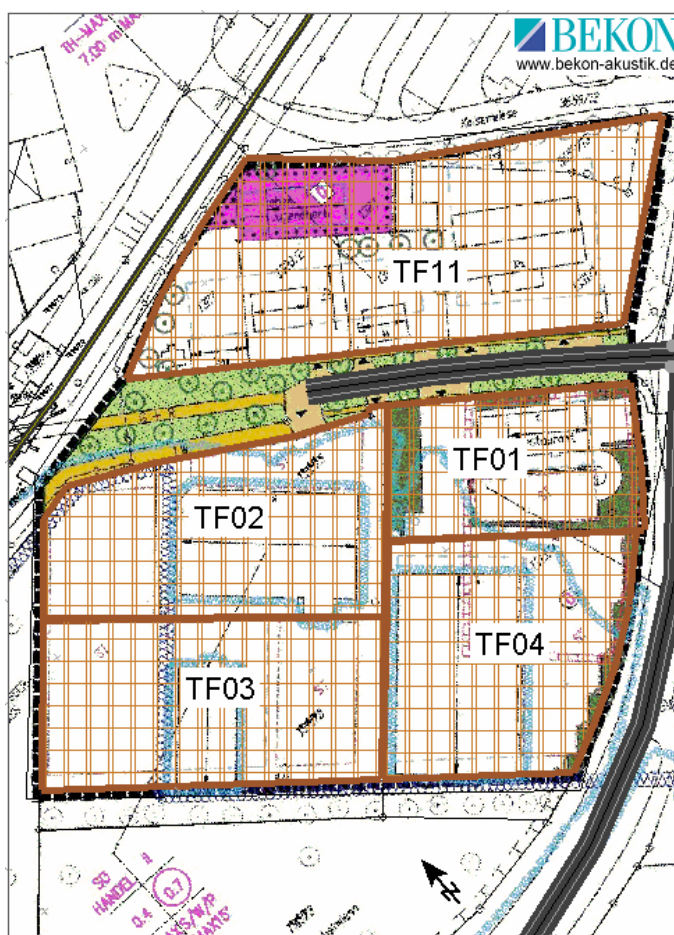
$L_s$  = Abstandsmaß in dB

$s$  = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter

$s_0$  = Referenzgröße 1 Meter

Im Rechenmodell ist die Höhe der Schallquelle gleich der Höhe der Immissionspunkte. Der Einfallswinkel der Immissionspunkte ist 360 Grad (Eigenabschirmungen des Gebäudes des Immissionspunktes dürfen bei der Berechnung des Orientierungswert-Anteils nicht herangezogen werden).

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die Grundstücksfläche innerhalb der als Sondergebiet bzw. Mischgebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen. Ein Betrieb ist dann genehmigungsfähig, wenn die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Die Bezugsfläche ist in der nachfolgenden Grafik braun gerastert dargestellt.



Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden außerhalb des Sondergebietes heranzuziehen. Im Mischgebiet innerhalb des Plangebietes ist der Nachweis ebenfalls zu erbringen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Die maßgeblichen Immissionsorte sind die in der DIN 4109 aufgeführten schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Bettenräume in Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büroräume). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Sondergebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist somit nicht erforderlich. Der Schutzanspruch richtet sich hier nach der TA-Lärm.

Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis verzichtet werden. Dies gilt z.B. für Bürogebäude mit nur geringem Parkaufkommen tagsüber und ähnlichen lärmarmen Nutzungen.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden. Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

#### Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Aufgrund der Lärmeinwirkung durch den Fahrverkehr auf der B25 und auf der Bahnlinie Nördlingen - Goldshöfen werden im Bebauungsplangebiet hohe Schallemissionen verursacht.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 festgesetzt. Somit ist im Bauantrag für die jeweiligen Gebäude nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden. Schlafzimmer und Kinderzimmer sind an die lärmabgewandten Fassaden zu orientieren. Diese Räume müssen mindestens ein Fenster zur Belüftung an einer Fassade aufweisen.

Die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 sind zu beachten. Dies gilt auch für die Beachtung der Dachflächenanteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## Abkürzungsverzeichnis zum Kapitel Immissionsschutz

Aatm	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
Abar	Mittlere Einfügedämpfung
Adiv	Mittlere Entfernungsminderung
Agr	Mittlerer Bodeneffekt
Ami	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
Bewertung "+"	Anforderung eingehalten
Bewertung "Zahl"	entspricht Betrag der Überschreitung
DI	Richtwirkungskorrektur
D <sub>v</sub>	Pegelkorrektur für Geschwindigkeit in dB(A)
D <sub>z</sub>	Abschirmmaß in dB(A)
Fl.Nr.	Flurnummer
IGW	Immissionsgrenzwert
IP	Immissionspunkt
IRW	Immissionsrichtwert in dB(A)
K	Reflexionszuschlag in dB(A)
KI	Zuschlag für Impulshaltigkeit
Ko	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
K <sub>VDI</sub>	Korrekturglied für diffuses Schallfeld in der Halle in dB(A)
l	Länge der Quelle
L <sub>D</sub>	Zuschlag für Parkplatzgröße in dB(A)
L <sub>D1</sub>	Immissionspunktbezogenes Abschirmmaß in dB
L <sub>D2</sub>	Immissionspunktbezogene Korrektur in dB
L <sub>m</sub>	Mittelungspegel in dB(A)
L <sub>m,E25</sub>	Emissionspegel des PKW-Fahrverkehrs (RLS 90) in dB(A)
INs	Beurteilungszeitraum – lauteste Nachtstunde
L <sub>PA</sub>	Zuschlag für Parkplatzart in dB(A)
L <sub>ri</sub>	Beurteilungspegel in dB(A)
LrN	Beurteilungspegel nachts
LrN, max	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nachts
LrT	Beurteilungspegel tagsüber
LrT, max	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tagsüber
Ls	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
L <sub>TM</sub>	Taktmaximalzuschlag in dB(A)
Lw	Gesamtschalleistungspegel tagsüber
L <sub>WA</sub>	Schalleistungspegel in dB(A)
L <sub>WA'</sub>	Schalleistungspegel pro Meter in dB(A)
L <sub>WA''</sub>	Schalleistungspegel pro Quadratmeter in dB(A)
L <sub>WA0</sub>	Ausgangsschalleistungspegel in dB(A)
L <sub>z</sub>	Schallquellenbezogener Zuschlag in dB(A)
M	mittlere stündliche Verkehrsdichte in KFZ/h oder LKW/h
MD	Dorf-/Mischgebiet
n	Anzahl der Stellplätze
na	Beurteilungszeitraum – Nacht
Nutz	Bauliche Nutzung
OW	Orientierungswert in dB(A)
p	LKW-Anteil in %
R <sub>w</sub>	bewertetes Schalldämm-Maß in dB
Re	Reflexanteil
s	Länge der Fahrstrecke oder Entfernung Quelle-Immissionspunkt in m
S	Flächengröße in m <sup>2</sup>
ta	Beurteilungszeitraum - Tag
ta(ar)	Beurteilungszeitraum - Tag (außerhalb der Ruhezeit)
ta(ar)S	Beurteilungszeitraum - Tag (außerhalb der Ruhezeit), sonn- und feiertags
ta(ir)	Beurteilungszeitraum - Tag (innerhalb der Ruhezeit)
ta(ir)S	Beurteilungszeitraum - Tag (innerhalb der Ruhezeit), sonn- und feiertags
ta+R	tagsüber mit Ruhezeitenzuschlag, werktags
ta+RS	tagsüber mit Ruhezeitenzuschlag, sonn- und feiertags
taS	tagsüber, sonn- und feiertags
v	Geschwindigkeit in km/h

## 6. Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Gebiet befinden keine Projekte, die nach Anhang I und Anhang II der UVP Richtlinie (85/337 EWG, 97/11EU) oder nach 1 a (2) Nr.3 BauGB i.V. mit § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Des weiteren ist nach dem Schreiben des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 30.09.1999 eine UVP ab einer zulässigen Grundfläche größer als 10 ha notwendig.

Es liegt trotz Festsetzung als großflächiger Einzelhandel kein Projekt nach Anhang I Nr. 18.6 der UVP Richtlinie vor, da kein neues Baurecht für eine Maßnahme im Außenbereich nach § 35 BauGB geschaffen wird, sondern in diesem Bereich Baurecht vorhanden ist bzw. genehmigter Gebäudebestand genutzt wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und Flächenausgleich muss nicht durchgeführt werden, da, gegenüber der bestehenden, gewerblichen Nutzung und über bestehendes Baurecht hinaus, keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft geplant sind und keine weiteren Freiflächen in Anspruch genommen oder zusätzliche Versiegelungen vorgenommen werden sollen.

Nördlingen, 29.05.2006  
SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes  
Stadtplaner